BATAVIA RAYA

Developer :
PT Suluh Dwipantara (Risyad Brasali)
Konsultan Perencana Perkantoran :
Architech Pacific Limited (Arpac), Hongkong bekerjasama dengan **PT Perentjana Djaja** (Arsitektur)
Kinhill, Australia bekerjasama dengan
PT Elmecom Swadaya (Mekanikal & Elektrikal)
Kinhill, Australia bekerjasama dengan
PT Perentjana Djaja (Struktur)
Konsultan Perencana Apartemen :
PT Perentjana Djaja (Arsitektur)
Kinhill (Struktur)
PT Arnan Pratama (Mekanikal & Elektrikal)
Kontraktor :
Shimizu (Perkantoran)
PT Sumicon Utama (Kondominium)

Tahap ketiga, direncanakan membangun shopping center dan hotel berbintang lima yang saat ini masih dalam tahap studi.

Bahan finishing yang akan digunakan pada kondominium antara lain keramik untuk lantai unit hunian tipe 1, 2, dan 3 kamar tidur serta penthouse dengan marmer ; plafon *painted concrete* ; dan dinding plaster finis cat. Sedang pada perkantoran, area publik (lobi lantai dasar) diselesaikan dengan marmer dan granit, serta detail *stainless steel.* Pada lobi lift tipikal : lantai dan dinding difinis dengan marmer. Plafon diselesaikan dengan akustik.



Batavia Raya sebuah kompleks mix use

Tengah dibangun sebuah kompleks dengan konsep *mix use* di Jalan KH. Mas Mansyur, Jakarta diatas area seluas 4,8 ha. Terdiri dari perkantoran, kondominium, hotel dan shopping center yang pelaksanaan pembangunannya secara bertahap.

Tahap pertama, jelas Ir. M.E. Itje Indrawati, MBA - *General Manager* Brasali Group, dibangun 1 *tower* perkantoran ketinggian 32 lantai dengan luas total lantai bangunan (gross) 48.000 m2. Dalam membangun perkantoran ini, PT Suluh Dwipantara bekerjasama dengan "Tomen membentuk suatu perusahaan baru Batavia City Realty."

Pada tahap kedua, dibangun 2 tower apartemen masing-masing terdiri dari 32 lantai dengan luas total lantai bangunan (gross) 78.000 m2. Pada tiap tower-nya dirancang 302 unit hunian dengan luas/tipe bervariasi, mulai dari 34 m2 hingga 100 m2/ tipe 1, 2, dan 3 kamar tidur.

Gedung perkantoran disini dilengkapi dengan *Building automation System* (BAS).

Baik apartemen maupun perkantoran dipasarkan secara jual. Sasaran pasar apartemen, kata Itje, adalah para profesional (kelas menengah - menengah ke atas).

Ketika *Konstruksi* wawancara beberapa waktu lalu, untuk perkantoran dalam tahap struktur lantai 11, sedang apartemen memasuki pekerjaan penggalian. Menurut rencana, perkantoran dapat diselesaikan Agustus 1996 dan apartemen Agustus 1997.

Keterlibatan Shimizu dan Sumicon di proyek Batavia Raya ini adalah secara tender.

Nilai investasi yang direncanakan untuk perkantoran dan apartemen, masing-masing sekitar USD 40 juta, "ungkap Itje mengakhiri pembicaraan.

GEDUNG JAYA BINTARO JAYA

Developer/Pemilik :
PT Jaya Real Property
Pemilik :
Anak usaha PT Pembangunan Jaya (Jaya Group)
Konsultan Perencana :
PT Arkonin (Arsitektur, Struktur, dan M & E)
PT Jaya CM Manggala Pratama (Manajemen Konstruksi dan Quantity Surveyor)
Kontraktor :
Proses tender (Struktur dan Finishing)

Sedang dalam pelaksanaan konstruksi sebuah gedung berlantaikan 17 di kota taman Bintaro Jaya, yakni "Gedung Jaya Bintaro Jaya". *Site* terletak tidak jauh dari gerbang menteng Bintaro Jaya menuju tol *ringroad* Jakarta, tepatnya di sektor 7. Pemilihan lahan tersebut, jelas Ir. Achmad Noerzaman dari PT Arkonin, karena di sektor 7 akan merupakan *central business district* (CBD) yang diharapkan menjadi pusat orientasi dari kawasan ini.

Dibangun di atas area seluas 1,5 ha, dengan luas total lantai bangunan kurang lebih 23.850 m2. Bangunan ini dirancang mencerminkan ekspresi gedung perkantoran dengan efisiensi tinggi, sehingga diperoleh *leasible area* sebesar 82,9 persen. Ditambahkan Ir. Hari Sarosa - *Architect incharge* PT Arkonin, luas rata-rata per lantai (tipikal) kurang lebih 1.400 m2. Adapun bahan finishing yang dipakai pada lobi utama, lobi lift, dinding core, dan kolom-kolom lantai dasar dipilih granit. Pada kulit bangunan diselesaikan dengan *glass curtain wall.* Untuk plafon area perkantoran dipakai gypsum tile, lobi utama dan lobi lift dengan gypsum board, serta pada kanopi digunakan *metal ceiling.*

Fasilitas yang telah ada di kota taman Bintaro Jaya selama ini adalah pusat perbelanjaan, rekreasi, dan olah raga (kolam renang, mini golf, lapangan tenis dan basket). Kini segera dilengkapi perkantoran, dimaksud sebagai pionir bangunan bertingkat tinggi dan sekaligus menjadi *landmark* pusat bisnis kota taman ini. Secara fungsi, bangunan tersebut akan dimanfaatkan untuk kantor anak-anak perusahaan Jaya Group. Begitu pula dalam rangka sinergi, baik perencanaaan maupun pelaksanaan konstruksi melibatkan jasa dari kelompok usahanya sendiri, "jelas Ir. Y. Prihandoko - Pj. Ka. Div. Proyek PT Jaya Real Property.

Skejul pelaksanaan pembangunan dimulai 5 Mei 1995 dan ditargetkan selesai selama 18 bulan masa konstruksi. Untuk pekerjaan struktur (mulai dari pile cap hingga atas) diharapkan rampung 195 hari



Gedung Jaya Bintaro Jaya

kalender. Sedang untuk pekerjaan finishing dan M & E masing-masing ditargetkan selesai 14 dan 12 bulan. Menurut Ir. Rijadi Suryatenggara - *Senior Manager* PT Jaya CM, pelaksanaan di proyek ini tidak menggunakan sistem *main contractor*, melainkan seluruh paket pekerjaan ditender secara bertahap. Diperkirakan terdapat 10 hingga 12 paket pekerjaan. Dalam perhitungan harga dengan kalkulasi yang paling optimum, diharapkan gedung ini sebagai laboratorium Jaya Group yang memiliki kriteria gedung bagus, murah, canggih, mutakhir, dan ekonomis.

Pada rancangan awal, tutur Ir. Lanny S. Sutanto - Deputy Direktur PT Arkonin, gedung ini bernama 'House of Jaya' - adalah rumah kita. Untuk itu, didesain sedemikian rupa sehingga bangunan menjadi murah namun tidak mengurangi kualitas identik dengan membangun rumah sendiri. Dalam perencanaan sistem struktur pun mengalami proses yang berkali-kali hingga dilakukan analisis sampai 10 varian.

Tadinya gedung ini dirancang berbentuk oval kemudian dirubah menjadi kotak, hal inipun juga sebagai alternatif mengurangi luasan kulit bangunan atau penggunaan bahan finishingnya menjadi lebih kecil.

Digunakan pondasi tiang pancang *hollow precast*, diameter 50 cm dengan daya dukung tiang (axial) 140 ton, dan 3 ton (lateral). Kedalaman tiang pancang bervariasi, antara 10 m dan 15 m. Menurut rencana, tiang pancang yang dibutuhkan sebanyak 216 titik. Struktur atas menggunakan sistem portal sebagai perimeter luar dan intinya adalah dinding geser kantilever. Antara pelat dan balok difungsikan sebagai diafragma. Jadi, pergerakan antara *shear wall* dengan portalnya ditahan oleh sekat (diafragma), " jelas Ir. Hirwandi Gafar - *Structural Engineer* PT Arkonin.

Untuk balok, kolom, dinding geser, dan slab dengan konstruksi beton bertulang sistem konvensional, dan pada beberapa balok anak (bentang 10 -12 m) digunakan sistem prestress. Pemakaian sistem prestress pada beberapa balok anak ini dimaksudkan untuk memperkecil dimensi. Sehingga secara keseluruhan didapat tinggi lantai ke lantai yang lebih optimal (untuk lantai tipikal 3,75 m). Balok induk (portal) sebagai perimeter luar memiliki bentang 8,4 m.

Ir. H.P. Moniaga - Deputy Direktur PT Arkonin yang sekaligus sebagai koordinator perencanaan M & E mengungkapkan, sarana transportasi vertikal pada gedung ini akan dilayani dengan 5 unit lift penumpang yang pengoperasiannya terbagi dalam 2 *zone*. Yakni, *low zone* (2 unit) beroperasi dari lantai 1 hingga 8, dan *high zone* (3 unit) melayani dari lantai 1, 9 sampai 17. Selain itu, juga dilengkapi dengan 1 unit lift servis. Pengkondisian udara di dalam ruang dipilih *water cooled packaged system* dan pada tiap lantai terdapat 2 unit, kapasitas 30 ton per unitnya. 4 unit *cooling tower* berada pada atap bangunan, masing-masing berkapasitas 275 TR. Dasar pemilihan *water cooled packaged system*, karena sistem ini paling cocok untuk gedung strata title, sehingga pembayaran daya listrik ditanggung oleh masing-masing pemilik. Kebutuhan air bersih, sambung Ir. Taurano Aprianto - *Mechanical Engineer* PT Arkonin, dipenuhi dari 2 unit *deep well* yang masing-masing berkapasitas 200 liter/menit, namun untuk tahap ini baru disediakan 1 unit.

Sumber daya listrik, kata Ir. R. Wahyu Hadiyanto - *Electrical Engineer* PT Arkonin, didapat dari penyambungan PLN sebesar 2.730 kVA dengan tegangan 20 kV, dan di *back up* dengan genset kapasitas 2 x 1.250 kVA. Saluran telepon dari Telkom diperkirakan sejumlah 300 satuan sambungan yang akan dihubungkan ke PABX. Untuk PABX ini ada 2 alternatif. Pertama, PABX terpusat - jenis *multi-tenant* dengan kapasitas 1.000 extension dan yang kedua, setiap pemilik menyediakan PABX masing-masing. Sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran mengacu standar bangunan tinggi.

Dalam memenej proyek ini, memerlukan koordinasi yang sangat intensif, karena sistem tender dan pelaksanaannya *fast track*. Didalam perjalanan desain arsitektur selalu berkembang, dan ada beberapa pemilik yang menginginkan permintaan khusus, sedikit banyak berpengaruh pada keseluruhan desain. "Untuk itu, kita harus selalu melakukan koordinasi kembali dengan pihak yang terlibat, karena menyangkut segi biaya agar keseluruhan proyek tidak terjadi *cost over run* atau *time over run*, " tutur Ir. Ivonne Ariati ED - *Project Coordinator* PT Arkonin dalam mengakhiri wawancara. □ Saptiwi